UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DA CASA PRÓPRIA

VOCÊ E SUA CASA NOVA

Sua família acaba de receber uma moradia que tem como características de construção: dois quartos, uma sala, um banheiro e lavabo, uma cozinha e área de serviços. Tudo isso construído em padrão de qualidade definido por técnicos da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais.





Antes da entrega das chaves da sua moradia, técnicos da COHAB-MG e da construtora responsável pelas obras do Conjunto Habitacional promoveram, juntamente com VOCÊ, a vistoria na sua casa.

Entretanto, pode haver a necessidade de se promover retoques. Mas, você deve conhecer bem as características de sua casa, pois somente os defeitos de construção serão reparados pela COHAB-MG, após nova vistoria detalhada dos nossos técnicos e da construtora responsável pela obra. Essa vistoria será acompanhada por você.

Por essa razão, você precisa preencher o formulário do "TERMO DE VISTORIA DA UNIDADE PELO PROPRIETÁRIO", que lhe será entregue pelos técnicos da COHAB-MG. Nele, você irá registrar eventuais ocorrências, como estado dos pisos, revestimentos e demais aspectos da construção. Você ainda poderá relatar o real funcionamento de todos os itens, acessórios, equipamentos e materiais usados no seu imóvel.
As anormalidades constatadas deverão ser comunicadas à COHAB-MG.

COMO CONSERVAR SUA CASA



A juventude e a vitalidade de um imóvel somente serão preservadas com a conservação; tarefa que terá que ser executada por você e os demais membros da sua família. A partir do momento em que recebe as chaves e toma posse de seu imóvel, a responsabilidade pela conservação é sua. A construtora, porém, mantém as garantias legais que assumiu, definidas em contrato. Entretanto, o uso incorreto de instalações e equipamentos pode lhe causar despesas inoportunas e a perda da garantia do seguro.

O QUE TENHO QUE FAZER PRIMEIRO?

Para comodidade sua e de sua família, é necessário que, tão logo receba as chaves de sua moradia, tome as providências abaixo listadas.

ENERGIA ELÉTRICA

Através do telefone 0800 310196, solicite à CEMIG a ligação de energia elétrica de sua casa. Forneça seu endereço completo, seu nome, número do CPF e de documento de identidade. Informe também a rede e o tipo de chave que alimenta a sua casa. Exemplo: rede monofásica de 127 volts e chave de 70 ampères. Confirmada a ligação

de energia elétrica, acione a chave existente na caixa de medição que se localiza em frente da sua casa.

Em seguida, acione todas as chaves do QDC – Quadro de Distribuição de Circuitos, instalado atrás da porta da sua cozinha.

ÁGUA

Ao mesmo tempo em que você pede a ligação de energia elétrica, cuide também do fornecimento de água potável para a sua moradia. Ligue para o escritório da Copasa ou do serviço de água e esgoto do seu município. Tenha em mãos a Certidão de Número do Imóvel expedida pela Divisão de Cadastro da prefeitura municipal. Esse documento irá confirmar o seu endereço completo. Forneça ainda nome e número do seu CPF.

MÓVEIS E APARELHOS ELETRODOMÉSTICOS

Os vãos das portas da sala e da cozinha medem 2 metros e 10 de altura por 80 centímetros de largura. E os vãos dos quartos medem 2 metros e 10 de altura por 70 centímetros de largura. Antes de mudar para a sua casa, verifique se seus móveis e aparelhos domésticos passam pelas portas e se cabem nos cômodos.

CHUVEIRO ELÉTRICO

A ligação do seu chuveiro na rede elétrica deverá ser feita com conector cerâmico ou de plástico. Ele deverá ser de 127 volts com potência de 4.400W.

LUMINÁRIAS

Utilize lâmpadas fluorescentes para 127 volts.

APRENDENDO A IDENTIFICAR DEFEITOS

Defeito significa qualquer alteração física que prejudique a aparência ou o funcionamento de alguma parte de sua casa. Veja aqui diferentes tipos de DEFEITOS.



- **Defeito aparente:** como o próprio nome diz, é o defeito visível numa vistoria preliminar.
- **Defeito de fácil constatação:** é facilmente identificado em um primeiro contato.
- **Defeito aparente com uso:** é aquele que só será identificado com o uso do equipamento.
- **Defeito de difícil constatação:** dificilmente identificado, mas pode surgir com o uso constante ou prolongado do equipamento.
- **Defeito oculto:** encoberto ou escondido, a sua causa é difícil de ser descoberta.

Apesar de ter sido usado material de qualidade e procedência na construção de sua moradia, defeitos podem surgir com o decorrer do tempo. Isso não significa, entretanto, defeitos de construção, pois todo o material tem duração limitada pelo desgaste natural do seu uso.

A construção somente será classificada como defeituosa quando ocorrer defeitos legitimamente inesperados. Se esse fenômeno decorrer do desgaste habitual e natural do equipamento, a construtora não poderá ser responsabilizada. A construtora não pode se responsabilizar também pelos serviços, obras e reparos feitos por terceiros não credenciados. E nem por danos provocados por causas naturais: chuvas, vendavais, ciclones, quedas de árvores, raios, etc. Esses danos - destelhamentos, por exemplo - podem ser cobertos pelo Seguro.

IMPORTANTE: são de responsabilidade do proprietário os defeitos surgidos por uso incorreto e má conservação do imóvel, especialmente por desobediência às prescrições determinadas nesse contrato de financiamento e neste Manual da Casa Própria.

Acompanhe a tabela com o resumo dos principais e mais freqüentes defeitos que podem ocorrer em um imóvel.

ÁREA	DEFEITO	CLASSIFICAÇÃO
Estrutura	Trincas na vertical	Defeito aparente
Alvenaria	Rachaduras	Defeito de difícil constatação
Telhado	Quebrado ou com telhas trincadas	Defeito de fácil constatação
Revestimento e pisos	Fendas na massa de reboco	Defeito aparente
	Trincas no revestimento de gesso ou massa	Defeito aparente
	Cerâmica trincada ou empenada	Defeito aparente
Pinturas	Danificadas	Defeito aparente
Esquadrias, janelas e portas	Defeitos aparentes em componentes empenados	Defeito de fácil constatação
Instalações elétricas	Defeito do equipamento	Defeito aparente com o uso
Instalações hidrossanitárias	Vazamentos, entupimentos	Defeito aparente com o uso
Caixa d'água	Vazamento ou infiltração	Defeito de difícil constatação
Estrutura do telhado	Empenos	Defeito aparente com o uso

Os prazos de garantia dos materiais e equipamentos que apresentarem defeitos aparentes ou de fácil constatação e dos com defeitos ocultos serão definidos pelo Código Civil Brasileiro e pelo Código de Defesa do Consumidor.

TABELA DE GARANTIA

A manutenção periódica dos equipamentos e instalações da sua moradia é uma boa iniciativa para você manter a boa qualidade do seu lar. Todo componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente para assegurar a garantia dos demais itens. O prazo útil previsto para as obras e serviços começa a ser contado a partir da data de emissão do HABITE-SE ou da assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL.

OBRAS E SERVIÇOS DO IMÓVEL

Como já destacamos, a parte do imóvel que for ampliada ou que tiver mudanças estruturais não será coberta pelo Seguro.



A colocação de armários embutidos, mudança de revestimentos, abertura de vãos e outras obras complementares só poderão ser feitas após o recebimento de suas chaves. Mesmo assim, esses serviços deverão observar alguns critérios, como:

- Não faça, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição parcial ou total de partes estruturais da casa ou das instalações hidráulicas e elétricas.
- A estrutura das alvenarias e das lajes não suporta sobrecarga. É proibida a construção de um segundo pavimento em sua moradia.
- Podem ser realizados, sem a necessidade de comunicar à prefeitura ou à COHAB, os seguintes tipos de reforma: pintura, telhas, instalações elétricas ou hidráulicas, trocas de piso, portas e janelas (sem mudá-las de lugar).

MANUTENÇÃO: O QUE É?

A manutenção é o conjunto de iniciativas para que se preserve a funcionalidade de um equipamento ou instalação. Existem dois tipos de manutenção:

- Corretiva: como o próprio nome diz, é efetuada após a ocorrência de uma falha. Destina-se, a reparar causas e efeitos e a recolocar o equipamento ou a instalação em funcionamento normal. Conserte sempre o que estiver falhando. Mas, se você não sabe consertar, chame um profissional sério. Assim, você manterá por muitos anos a funcionalidade dos seus equipamentos. E melhor, vai evitar maiores despesas com futuros consertos.

- Preventiva: é feita em períodos pré-determinados. Ela deve ocorrer antes da possibilidade de falha ou de desgaste natural do funcionamento do equipamento ou instalação. Evita a ocorrência de fatos inoportunos em momentos inoportunos. É sempre a mais barata.

É RECOMENDÁVEL QUE VOCÊ

- Não afixe parafuso ou pregos em paredes, sem antes verificar as plantas hidráulicas ou elétricas. Este cuidado evitará que você perfure canos de água ou tubulações elétricas.
- Vistorie a rede pluvial sempre na estiagem. Existe o risco de a rede ficar entupida com folhas ou outros objetos e provocar infiltrações ou inundações.
- Evite vazamentos em torneiras. Verifique sempre a vida útil das buchas de vedação.
- Faça uma limpeza rotineira nos sifões da pia e lavatório e nos ralos do banheiro e da área de serviço. Essa iniciativa impede vazamentos e entupimentos.
- Promova a revisão periódica dos rejuntes nos azulejos.
- Faça a limpeza da caixa de gordura a cada três meses.



MANUTENÇÃO: COMO FAZER?

- **Acabamento:** a pintura e o acabamento garantem a boa aparência da sua casa. Fique atento para o uso de detergentes e outros produtos de limpeza. Assim, você evita desgaste em pintura por raspagem, fricção ou ação corrosiva dos referidos produtos. Importante destacar que, para uma boa manutenção da pintura de sua moradia, é necessário:
  - manter o imóvel sempre ventilado para evitar mofo, principalmente o banheiro;
  - limpar as manchas somente com pano ou esponja macia umedecida e com sabão neutro;
  - evitar o uso de álcool, lixas, palhas de aço.



- **Revestimento de pisos e paredes:** na limpeza dos revestimentos cerâmicos de pisos e paredes, use apenas água e sabão neutro. Evite detergentes, ácidos ou soda cáustica, pois podem eliminar rejuntamentos, provocando descolamento e infiltrações. Esses

revestimentos devem ser vistoriados anualmente. Já no revestimento em gesso é recomendável que se utilize na sua limpeza, apenas pano úmido. Não aplique água diretamente sobre a sua superfície.

- Alvenaria: paredes foram construídas em tijolos cerâmicos furados. Cuidado ao fazer furos para instalação de quadros, armários, prateleiras e outras ações que impliquem em intervenções nas paredes. Consulte as plantas hidráulica e elétrica e evite usar pregos e martelos. Prefira a furadeira com buchas e parafusos.
- Esquadrias de madeiras e metálicas: cuidado com o ato de abrir e fechar as portas. A violência poderá provocar mudanças no assentamento. Evite usar água para limpeza das esquadrias de madeiras. Prefira o pano úmido. Nas esquadrias metálicas não é recomendável o uso de palhas de aço, pois compromete a pintura e nem tampouco produtos de limpeza com poder corrosivo. Água e sabão neutro irão garantir sua durabilidade. Proceda da mesma forma nas ferragens da sua casa. Os telhados das casas são construídos com engradamento metálico. O aço utilizado na sua fabricação cria pátina (parece ferrugem), mas ela é necessária à sua proteção e não pode ser removida.
- Instalação hidrossanitária: executar a limpeza periódica da caixa d'água, do sifão da pia, das caixas sifonadas e dos ralos do banheiro.
- Instalação hidráulica: o abastecimento de água da sua moradia é controlado por registro. A tabela abaixo define a função e a localização de cada registro.

AMBIENTE	REGISTRO	LOCALIZAÇÃO	FUNÇÃO
No padrão (cavalete)	Pressão	Após o hidrômetro	Controla o abastecimento de toda a unidade habitacional
Caixa d'água	Registro água fria	Após a saída da caixa	Controla a distribuição de água para a casa toda
Banheiro	Registro Geral Água Fria – gaveta em bronze, acabamento cromado "F"	Lado esquerdo do chuveiro	Controla os pontos de água fria de toda a residência – está identificado na canopla com a letra "F"
	Registro Geral Água Quente – gaveta em bronze, acabamento cromado "Q"	Lado esquerdo do chuveiro	Controla os pontos de água quente do banheiro – está identificado na canopla com a letra "Q"

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Em todas as casas foram instalados padrões monofásicos com entrada aérea (padrão Cemig) e no quadro de distribuição, três chaves de proteção. Elas subdividem a distribuição interna em três circuitos:

Disjuntor de 35 ampères – para o chuveiro.

Disjuntor de 20 ampères – para as tomadas da cozinha e área de serviço.

Disjuntor de 15 ampères – para as tomadas e lâmpadas da sala, quartos e banheiro.

Mais uma vez, é importante destacar que a boa qualidade de sua moradia está diretamente ligada à sua capacidade e da sua família em conservá-la e utilizá-la adequadamente. É fundamental que você evite algumas práticas que já se tornaram corriqueiras, mas que produzem prejuízos, como fugas de correntes, sobrecargas, superaquecimento dos fios e curtos-circuitos. Fique atento para os seguintes pontos:

- Ligação simultânea de vários aparelhos em uma única tomada através de "tês".
- Emendas em fios malfeitas ou sem adequado isolamento. Tenha também cuidado com extensões e fios de seus aparelhos elétricos.
- Evite extensões improvisadas para equipamentos.
- Não estenda os circuitos existentes para atender ampliações executadas sem consulta a profissionais.
- Sempre analise o dimensionamento correto das chaves e fiação.
- Ao executar alguma manutenção, desligue a chave situada no padrão de energia.
- Nunca troque as chaves de proteção de sua casa por outra de maior amperagem. Isso compromete a fiação. No caso de necessitar de maior carga de energia, consulte um técnico especializado e evite prejuízos.

Importante: caso aconteça sobrecarga na fiação ou curto circuito, a chave de proteção do quadro de distribuição de energia se desligará automaticamente. Caso isso ocorra, não insista em religá-la.

Antena e telefones

Na sala, foram instalados pontos para a antena de televisão e o telefone.

Aquecedor solar

Caso sua moradia seja dotada de aquecimento solar, é necessário que, antes de utilizá-lo, você leia com a devida atenção o manual de instruções fornecido pelo fabricante do produto.



PERGUNTAS E RESPOSTAS

O QUE ACONTECE SE EU DEIXAR DE PAGAR AS PRESTAÇÕES?

Trata-se de uma quebra de contrato e a COHAB-MG, após tentativas de renegociação do débito através de avisos de cobranças e notificações, poderá buscar na Justiça a reintegração de posse da moradia.

NÃO TENHO COMO PAGAR DE UMA VEZ AS PRESTAÇÕES DO MEU FINANCIAMENTO. A COHAB-MG O RENEGOCIA?

Sim. A COHAB-MG refinancia o débito em atraso, promovendo uma Confissão de Dívida e o seu parcelamento. É necessária, porém, a apresentação de documentação, como comprovação de renda mínima.